

BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORAȘULUI UNGHENI

PROIECTANT: S.R.L. „CAZACU”

OBIECT NR. 2025/03/09

**PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CU PERMITEREA MODIFICĂRII DOCUMENTAȚIEI
DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI
(P.U.G) LA NIVEL DE UTR NR.11, PENTRU TERENUL
DIN STRADA ROMANĂ 35, MUN.UNGHENI**

VOLUMUL I- MEMORIU GENERAL.

PIESE SCRISE

Chișinău 2025

BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORAȘULUI UNGHENI

PROIECTANT: S.R.L. „CAZACU”

OBIECT NR. 2025/03/09

**PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CU PERMITEREA MODIFICĂRII DOCUMENTAȚIEI
DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI
(P.U.G) LA NIVEL DE UTR NR.11, PENTRU TERENUL
DIN STRADA ROMANĂ 35, MUN.UNGHENI**

VOLUMUL I- MEMORIU GENERAL.

PIESE SCRISE

ARHITECT ȘEF:

MAIDAN M.

Chișinău 2025

Principali elaboratori:

- Șef Direcția Amenajarea Teritoriului
- Arhitect coordonator
- Specialist principal în domeniul urbanism
- Specialist principal în domeniul alimentare cu apă și canalizare menajeră
- Specialist principal alimentare cu gaze naturale
- Specialist principal-hidrogeolog

Suslov A.- Specialist alimentare cu energie electrică

- Specialist principal în domeniul protecției mediului
- Specialist principal în domeniul protecției mediului

MEMORIU GENERAL. PIESE SCRISE

PLANUL URBANISTIC ZONAL

pentru teritoriul cuprins în perimetrul str. Alexandru Boico – str. Vasile Lupu – str. Romană – str. Decebal,
municipiul Ungheni, Republica Moldova

CONȚINUTUL PROIECTULUI:

- Volumul I – Memoriu general. Piese scrise
- Volumul II – Situația existentă și reglementări. Piese desenate
- Volumul III – Regulament local de urbanism aferent P.U.Z. Piese scrise
- Volumul IV – Protecția mediului. Piese scrise și desenate

Cuprins:

1. INTRODUCERE	6
1.1 Date de recunoaștere a documentației.....	6
1.2 Date inițiale	6
1.3 Scopul lucrării).....	7
1.4 Cadrul legislativ-normativ	8
2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE PENTRU DEZVOLTARE	8
2.1 Încadrare în localitate.....	8
2.3 Analiza geomorfologică.....	10
2.4 Regimul juridic al terenurilor.....	11
2.5 Analiza fondului construit.....	12
2.6 Rețele de transport	13
2.7 Analiza infrastructurii tehnico-edilitare	13
2.8 Disfuncționalități și priorități	14
2.9 Prevederi ale PUG și RLU Ungheni	14
2.10 Propuneri de reglementare funcțională	15
3. REGLEMENTĂRI. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.	16
3.1 Propuneri de dezvoltare – soluții urbanistice și indici urbanistici INDICI TEHNICO-ECONOMICI ȘI URBANISTICI	16
3.2 Propuneri de modificare a reglementărilor urbanistice (UTR 11: V1 → R2)	19
3.3 Modernizarea circulației de transport	19
3.4.1 Rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră și pluvială;.....	21
3.4.2 Alimentarea cu gaze naturale;.....	22
3.4.3 Alimentarea cu energie electrică (medie și joasă tensiune).....	23
4. ANEXE	24

MEMORIU GENERAL. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Planul Urbanistic Zonal, cu permiterea modificării documentației de urbanism și amenajare a teritoriului (P.U.G.) la nivel de UTR nr. 11, pentru terenul din strada Romană nr. 35, municipiul Ungheni.

Faza: PUZ.

Număr proiect: Proiect de execuție nr. 2025/03/09.

Solicitant / Investitor: Popa Ion.

Beneficiar: Primăria municipiului Ungheni.

Proiectant general: S.R.L. „CAZACU”.

Arhitect-șef de proiect: Maidan M.

Arhitect: Vasiliev V.

Amplasament: intravilan, municipiul Ungheni, raionul Ungheni.

Suprafața terenului: 0,7364 ha.

Număr cadastral: 9201104.830.

Tip de proprietate: proprietate privată.

Documentația de urbanism este elaborată în baza **Deciziei Consiliului Municipal Ungheni nr. 4/14 din 07.05.2025** „Cu privire la inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal, permiterea modificării documentației de urbanism și amenajare a teritoriului (P.U.G.) la nivel de UTR nr. 11, pentru terenul din strada Romană nr. 35, municipiul Ungheni”.

1.2 Date inițiale

La elaborarea prezentei documentații de urbanism au fost utilizate următoarele date inițiale disponibile:

- Parcelarea cadastrală în sistemul de coordonate, conform datelor din Registrul bunurilor imobile;
- Informația privind utilizarea existentă a teritoriului, funcțiunile urbane și obiectivele amplasate în zona de studiu;

- Datele analitice și statistice disponibile, preluate din baze de date și hărți oficiale, cât și informația și reglementările din cadrul documentației de urbanism aprobate;
- Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Ungheni și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, aprobate și aflate în vigoare.

1.3 Scopul lucrării)

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal este determinată de rolul acestuia ca instrument de detaliere și implementare a prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Ungheni, aprobat și aflat în vigoare, în vederea reglementării coerente a dezvoltării urbanistice la nivel de zonă.

Având în vedere necesitatea dezvoltării urbanistice a municipiului Ungheni, se propune elaborarea unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat în perimetrul străzilor Alexandru Boico, Vasile Lupu, Romană și Decebal, în Cartierul „Centru”, cu o suprafață totală de 6,8864 ha. Zona de studiu cuprinde terenuri aflate în proprietate publică, proprietatea statului și proprietate privată. Prin documentația PUZ se vor stabili reglementări urbanistice clare privind organizarea funcțională a teritoriului, fiind propuse funcțiuni cu caracter rezidențial, precum și dotări și servicii complementare, în conformitate cu structura funcțională existentă și cu necesitățile de dezvoltare ale zonei.

Obiectivul general al proiectului constă în aprobarea soluțiilor urbanistice și arhitecturale, în sistematizarea spațială a teritoriului și în reglementarea funcțională a zonei de studiu, asigurând integrarea coerentă a acesteia în structura urbană a municipiului Ungheni. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal urmărește corelarea propunerilor de dezvoltare cu bugetul municipal și cu programele de investiții publice ale autorității administrației publice locale, precum și crearea cadrului necesar pentru realizarea investițiilor de interes public și privat. În cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt abordate următoarele categorii generale de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor;
- stabilirea indicilor și indicatorilor urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea și organizarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- clarificarea statutului juridic și a circulației terenurilor;
- organizarea arhitectural-urbanistică a construcțiilor noi și integrarea acestora într-o soluție de ansamblu coerentă;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătățile;
- asigurarea accesibilității construcțiilor la rețeaua de circulații;

- stabilirea reglementărilor specifice detaliate (permisiuni și restricții), incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului.

Planul Urbanistic Zonal este elaborat în conformitate cu prevederile Codului Urbanismului și Construcțiilor al Republicii Moldova nr. 434 din 28.12.2023 și cu actele normative în vigoare aplicabile în domeniul urbanismului.

1.4 Cadrul legislativ-normativ

- Codul Urbanismului și Construcțiilor al Republicii Moldova nr. 434 din 28.12.2023;
- Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală;
- Codul Funciar al Republicii Moldova;
- Legea nr. 1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- Legea nr. 509/1995 privind drumurile;
- Hotărârea Guvernului nr. 1009/2000 pentru aprobarea Regulamentului privind zonele protejate naturale și construite;
- Hotărârea Guvernului nr. 967/2016 cu privire la mecanismul de consultare publică cu societatea civilă în procesul decizional;
- NCM B.01.02:2016 „Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”, în măsura în care nu contravine Codului Urbanismului și Construcțiilor;
- NCM B.01.05:2019 „Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale”, în măsura în care nu contravine Codului Urbanismului și Construcțiilor;
- Planul Urbanistic General al municipiului Ungheni;
- Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Ungheni, aprobat prin Decizia Consiliului Orașenesc Ungheni nr. 8/17 din 26.09.2014;
- Noua Agendă Urbană – HABITAT III, adoptată de Conferința Națiunilor Unite, 2017, în calitate de document strategic de referință.

2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE PENTRU DEZVOLTARE

2.1 Încadrare în localitate

Zona de studiu este amplasată în municipiul Ungheni, în Cartierul „Centru”, în interiorul limitelor administrative ale orașului. Teritoriul analizat este delimitat de străzile Alexandru Boico, Vasile Lupu, Romană și Decebal, fiind integrat în structura urbană centrală a municipiului.

Suprafața totală a zonei de studiu este de 6,8864 ha. Forma teritoriului este asemănătoare unui trapez, cu dimensiuni maxime aproximative de 365×328 m, conform planșelor aferente situației existente.

Inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal este determinată de necesitatea reglementării urbanistice a unui ansamblu de terenuri situate în interiorul zonei de studiu, identificate prin următoarele numere cadastrale: 9201104.001, 9201104.002, 9201104.003, 9201104.305, 9201104.381, 9201104.537, 9201104.538, 9201104.554, 9201104.582, 9201104.601, 9201104.602, 9201104.618, 9201104.830 și 9201104.866.

Parcela cu nr. cadastral 9201104.830, care a generat inițierea PUZ-ului în cauză, are suprafața de 0,7364 ha și este situată pe strada Romană nr. 35, cu deschidere spre strada Alexandru Boico. În incinta zonei studiate, pe două laturi – străzile Alexandru Boico și Vasile Lupu – sunt amplasate Întreprinderea „Moldtelecom” și Oficiul Poștal MD-3603, cu regim de înălțime 4E. Din strada Vasile Lupu este amplasat Centrul Militar Teritorial Ungheni, cu regim de înălțime 3E. La intersecția străzilor Vasile Lupu și Alexandru Boico este amplasat Stadionul Municipal Ungheni. Din strada Romană este amplasat un obiectiv comercial – „Farmacia Familiei”. Din strada Decebal, pe o parcelă cu același număr cadastral, este amplasat Centrul Raional de Asistență și Performanță Educațională, cu regim de înălțime 2E, precum și clădiri de tip cămin cu regim de înălțime 3E și Centrul Raional de Tineret Ungheni, cu regim de înălțime P.

2.2 Analiza privind tipurile de funcțiuni

Bilanțul teritoriului existent, întocmit pentru zona de studiu, evidențiază structura funcțională actuală a teritoriului și ponderea diferitelor categorii de utilizare a terenurilor în limitele analizate. Terenurile aflate în proprietatea privată a beneficiarului/investitorului ocupă o suprafață de 0,7364 ha, reprezentând 9,35% din suprafața totală a zonei de studiu. Această categorie corespunde terenului care a generat inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal.

Zona obiectivelor de interes public are o pondere semnificativă în structura teritoriului, ocupând o suprafață de 2,9306 ha, respectiv 42,55% din total. În această categorie sunt incluse obiective și instituții publice existente, conform situației reprezentate în piesele desenate.

Zona cu destinație specială ocupă o suprafață de 0,3982 ha, ceea ce reprezintă 5,78% din suprafața zonei de studiu. Aceasta include terenuri și construcții cu regim special de utilizare, conform funcțiilor existente.

Zona industrială, reprezentată prin clădiri de producere, are o pondere redusă, ocupând o suprafață de 0,1018 ha, respectiv 1,47% din suprafața totală a zonei de studiu.

Zonele de spații verzi și terenuri sportive, inclusiv terenul beneficiarului, constituie una dintre componentele dominante ale structurii teritoriale, ocupând o suprafață de 2,9858 ha, ceea ce corespunde unui procent de 43,35% din suprafața zonei de studiu.

Categoria „alte teritorii”, care include accese, căi de circulație și terenuri cu destinație nedeterminată, ocupă o suprafață de 0,4700 ha, reprezentând 6,82% din suprafața totală analizată.

Suprafața totală a zonei de studiu este de 6,8864 ha, reprezentând 100% din teritoriul analizat. Structura funcțională existentă reflectă caracterul mixt al zonei, cu o pondere ridicată a spațiilor verzi și a obiectivelor de interes public, constituind baza pentru formularea propunerilor de reglementare urbanistică în cadrul Planului Urbanistic Zonal.

2.3 Analiza geomorfologică

Zona de studiu este amplasată în intravilanul municipiului Ungheni, într-un areal caracterizat prin condiții geomorfologice favorabile dezvoltării construcțiilor și amenajărilor urbanistice. Documentația analizată nu conține informații detaliate privind morfologia reliefului, acestea urmând a fi clarificate prin studii topografice și geotehnice la fazele ulterioare de proiectare.

Procese geologice periculoase, precum alunecări de teren, tasări accentuate, eroziuni active sau fenomene carstice, nu sunt semnalate în perimetrul zonei de studiu, conform informațiilor disponibile din surse cartografice. Teritoriul se încadrează, în ansamblu, în categoria zonelor favorabile pentru construire, fără restricții geomorfologice semnificative.

Din punct de vedere hidrogeologic, conform hărții oficiale a corpurilor de apă subterană, zona de studiu se suprapune peste complexul acvifer al pliocen–pleistocenului, aparținând bazinului hidrografic al Prutului. Acest complex este alcătuit preponderent din nisipuri, nisip-prundiș, nisipuri argiloase și argile nisipoase.

Din punct de vedere pedologic, conform hărții solurilor Republicii Moldova, municipiul Ungheni este situat în zona de răspândire a cernoziomurilor tipice slab

humifere. Aceste soluri sunt caracterizate printr-o capacitate portantă bună și condiții favorabile pentru realizarea construcțiilor, cu respectarea soluțiilor constructive adecvate stabilite prin studii geotehnice de specialitate la fazele ulterioare de proiectare.

În ceea ce privește condițiile seismice, conform hărții de zonare seismică a Republicii Moldova și prevederilor CP D.02.05:2017 „Proiectarea antiseismică a construcțiilor”, teritoriul municipiului Ungheni se încadrează în zona seismică de intensitate 7 grade. Această încadrare impune aplicarea cerințelor de proiectare antiseismică prevăzute de normativele în vigoare pentru toate construcțiile propuse în cadrul zonei de studiu.

În concluzie, analiza geomorfologică indică faptul că zona de studiu prezintă condiții naturale favorabile pentru dezvoltarea urbanistică, fără constrângeri geomorfologice majore, cu respectarea reglementărilor tehnice și a cerințelor de proiectare antiseismică și geotehnică aplicabile.

2.4 Regimul juridic al terenurilor

Teritoriul zonei de studiu este alcătuit dintr-un ansamblu de terenuri înregistrate în Registrul bunurilor imobile, aflate în proprietate publică și privată. Majoritatea parcelelor au modul de folosință „pentru construcții”. Parcela cu nr. cadastral **9201104.830**, care a generat inițierea PUZ-ului, are suprafața de **0,7364 ha**, modul de folosință „pentru construcții” și provine din separarea terenului cu nr. cadastral 9201104.001. Terenul se află în **proprietate privată**, proprietar **Popa Ion Vasile**, fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Pe parcelă sunt amplasate clădiri nefinalizate, cu grade de execuție de 99%, 98% și 81,8%. Conform datelor disponibile din **Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile**, **în zona de studiu sunt** terenuri nevalorificate (neînregistrate cadastral) cu suprafața totală aproximativ 3644 m².

BILANȚUL TERITORIULUI (IN LIMITELE ZONEI DE STUDIU)

NR.ORDINE	TIP PROPRIETATE	UNITĂȚI DE MĂSURĂ	EXISTENT	PROPUS
1	TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ A STATULUI (R.M.) DOMENIUL PUBLIC	ha	0.1004	0.1004
2	TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ A APL-1 (OR. UNGHENI)	ha	2.4954	2.4954
3	TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ A RAIONULUI (CONSILIULUI OR. UNGHENI) APL -2	ha	2.9690	2.9690
4	TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ	ha	0.7544	0.7544
	TOTAL TERITORIU	ha	6.4164	6.4164

În structura juridică a zonei de studiu predomină proprietatea publică locală (oraș/municipiu/raion), completată de proprietatea privată aparținând persoanelor fizice și juridice.

2.5 Analiza fondului construit

În limitele zonei de studiu sunt identificate construcții și obiective cu funcțiuni public-administrative, cu statut special, sportive, industriale, comerciale/prestări servicii, precum și construcții de tip cămine, garaje și anexe gospodărești, conform pieselor desenate (Planșa PUZ 07 – tabel).

Tipologia clădirilor existente este reprezentată de:

clădiri publice și administrative (inclusiv obiective „Moldtelecom” și Centrul Raional de Tineret Ungheni);

- clădire cu statut special (Centrul Militar Teritorial Ungheni);
- clădire sportivă (Stadionul Municipal Ungheni);
- clădire industrială (Spălătorie);
- clădire comercială/prestări servicii (Obiectiv comercial);
- clădiri de tip cămine;
- garaje și anexe gospodărești.

Perioadele de edificare ale fondului construit nu sunt indicate în piesele desenate analizate (Planșa PUZ 07 – tabel).

Regimurile de înălțime rezultate din piesele desenate sunt preponderent reduse (1–3 nivele), cu clădiri punctuale de până la 4 nivele în zona „Moldtelecom”. Pentru terenul generator al PUZ, parcela cu nr. cadastral 9201104.830 (str. Romană 35), sunt înscrise 7 construcții (9201104.830.01 – 9201104.830.07), cu regim de înălțime P.

Starea tehnică generală este reflectată explicit, în piesele desenate, pentru construcțiile de pe terenul generator 9201104.830, unde sunt indicate clădiri nefinalizate și grade de execuție (99%, 98%, 81,8%), precum și anexe gospodărești. Pentru celelalte obiective din zona de studiu, în tabel nu este indicată o apreciere explicită a stării tehnice.

Distribuția numerică a construcțiilor înscrise în tabel (Planșa PUZ 07) include obiective public-administrative, cu statut special, sportive, industriale, comerciale/prestări servicii, cămine, garaje, anexe gospodărești și clădiri nefinalizate pe terenul generator, conform pozițiilor din tabel.

Elementele cu valoare funcțională stabilă, identificate în piesele desenate, includ obiectivele public-administrative și cele cu statut special (Centrul Militar Teritorial Ungheni), obiectivele de comunicații/servicii „Moldtelecom”, Stadionul Municipal Ungheni, precum și obiectivele de tip cămine și Centrul Raional de Tineret Ungheni.

2.6 Rețele de transport

Zona de studiu este deservită de rețeaua stradală existentă a municipiului Ungheni, delimitarea și accesul realizându-se din str. Romană, str. Decebal și str. Alexandru Boico, încadrate în categoria străzilor principale (conform planșei PUZ 12). Str. Vasile Lupu, încadrată ca stradă locală (conform planșei PUZ 12), asigură accesul secundar și conexiunile locale în raport cu fronturile construite din vecinătate.

Accesibilitatea auto și pietonală a terenurilor din zona de studiu se realizează prin aceste artere, care funcționează ca legături principale către restul rețelei urbane și asigură colectarea/distribuția fluxurilor de circulație din perimetru. Organizarea circulațiilor și ierarhia stradală se vor corela cu reglementările PUZ și cu funcțiunile propuse în zona de studiu.

	str. Alexandru Boico	str. Decebal	str. Vasile Lupu	str. Romană
lățimea părții carosabile utilizabile	14 m	10 m	7 m	14 m
nr. de sensuri	2	2	2	2
nr. de benzi și lățimea lor	4 x 3,5 m	3 x 3,30 m	2 x 3,5 m	4 x 3,5 m
linie roșie	40 m	40 m	20 m	40 m
trotuar	3 m x 2	3 m x 2	1,5 m x 2	3 m x 2

2.7 Analiza infrastructurii tehnico-edilitare

Zona de studiu este dotată cu toată infrastructura tehnico-edilitară necesară, ceea ce a fost analizat în studiul respectiv.

Locațiile rețelelor și amenajărilor aferente sunt următoarele:

- Rețele de alimentare cu apă cu diametrul 400 în strada Alexandru Boico și Vasile Lupu, cu diametrul de 300 în str. Romană.
- Rețele de canalizare menajeră cu diametrul 160 și 200 pe terenul generator PUZ, cu diametrul 500 în strada Alexandru Boico, și diametrul 400 în strada Decebal.
- Rețea de canalizare pluvială existentă cu diametrul 500 în strada Vasile Lupu, și cu diametrul 600 în strada Romană. La intersecția străzilor Vasile Lupu și Alexandru Boico, se află colector de ape pluviale, la fel și pe strada Vasile Lupu între strada Humulești și strada Romană. Colector de ape pluviale este și la intersecția străzilor Romană cu Vasile Lupu.
- Conducta de gaz sub presiune medie este amplasată pe str. Vasile Lupu.

- Cablul telefonic existent (conform PUG Ungheni) se află pe strada Decebal și Alexandru Boico.
- Linii de electricitate iluminat se află pe toate patru străzi care definesc zona studiată. Deasemenea în limita zonei studiate se află două puncte de alimentare electricitate. Unul din puncte de alimentare electricitate/ transformator existent PT-2UN30, PA-51 se află pe terenul învecinat cu numărul cadastral 9201104.305.

Soluțiile proiectului referitor la racordarea la rețelele ingineresti sunt descrise în compartimentul 3. REGLEMENTARI. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, p. 3.4

Infrastructura tehnico-edilitara: Rețele apeduct, canalizare menagera și pluviala; Alimentarea cu gaze naturale; Alimentarea cu energie electrica.

2.8 Disfuncționalități și priorități

Pentru zona examinata au fost stabilite urmatoarele disfunctionalitati:

- Terenuri subutilizate și nevalorificate, ceea ce generează fragmentarea zonei
- Front stradal nevalorificat, spații verzi neglijate și neîngrijite
- Număr insuficient de parcări publice și piste pentru cicliști.
- Fond construit existent degradat (cu construcții nefinalizate , nefuncționale, temporare).Cererea crescândă de spații locative modern în zona respectivă
- Limitări funcționale impuse de zonele de protecție sanitară (Stadionul Central Ungheni) și zone de interes public social.

Prioritatile pentru dezvoltarea zonei examinate sunt urmatoarele:

- Reglementarea unitară a teritoriului prin PUZ pentru o dezvoltare coerentă și integrarea terenurilor în funcțiuni urbane active , modificarea UTR 11 ;
- Reorganizarea frontului stradal și introducerea funcțiunilor comerciale și de servicii, pentru valorificarea spațiului public aferent străzii adiacente și crearea unei imagini urbane atractive;
- Amenajarea de parcări publice:-70% din numărul de apartamente-5-7 parcări la 100 m² spațiu comercial, organizarea eficientă a pistelor pentru cicliști;
- Valorificarea terenului, revitalizarea și îmbunătățirea calității mediului urban existent.modificarea funcțiunii terenului.
- Construcția unui complex rezidențial și funcțiuni complementare ce va ține cont de obiectele de deservire sociale adiacente, cu separarea prin zone verzi cu păstrarea celor existente.

2.9 Prevederi ale PUG și RLU Ungheni

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Ungheni, teritoriul zonei de studiu se încadrează în UTR nr. 11 (a se vedea Volumul II – planșa PUG/UTR aferentă).

Conform Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Ungheni, în UTR 11 sunt stabilite subzone funcționale și coduri de reglementare urbanistică.

În cadrul UTR 11, subzonele/codurile de reglementare utilizate în zona analizată includ, după caz:

P - 11 - Subzona centrală, teritoriu cu obiective de utilitate publică și alte funcțiuni complementare.

R1 - 11 - Subzona cu locuințe cu regim mic de înălțime și alte funcțiuni

R2 - 11 - Subzona locuirii cu blocuri multietajate cu apartamente colective și alte funcțiuni complementare.

V1 - 11 - Subzona utilitate cotidiană.

V2 - 11 - Subzona de protecție sanitară.

G - 11 - Subzona gospodăriei comunale.

C - 11 - Subzona instituții și comerț.

E - 11 - Subzona unități economice, întreprinderi industriale și agricole.

TDS -11 - Subzona cu destinație specială.

F - 11 - Subzona căii ferate și edificii aferente.

T - 11 - Subzona căi de comunicații și transport și edificii aferente.

Pentru terenul generator al PUZ (nr. cadastral 9201104.830, str. Romană 35) inițierea elaborării PUZ și permiterea modificării PUG la nivel de UTR 11 se realizează în vederea modificării parțiale a zonelor funcționale, terenul fiind încadrat în subzona V1-11 – subzona de utilitate cotidiană, se propune modificarea în subzona R2 -11 – subzona locuibilă cu blocuri multietajate și funcțiuni complementare (conform Deciziei Consiliului Municipal Ungheni nr. 4/14 din 07.05.2025 și pieselor desenate).

2.10 Propuneri de reglementare funcțională

Terenul generator al PUZ, cu nr. cadastral 9201104.830 (str. Romană 35, mun. Ungheni), are suprafața de 0,7364 ha. Elaborarea PUZ prevede permiterea modificării documentației de urbanism și amenajare a teritoriului (P.U.G.) la nivel de UTR nr. 11, prin modificarea parțială a încadrării funcționale a terenului (și a

terenului public adiacent indicat în documentație) din subzona V1-11 (subzona de utilitate cotidiană) în subzona R2-11 (subzona locuibilă cu blocuri multietajate și funcțiuni complementare), pentru a crea cadrul urbanistic necesar realizării dezvoltării propuse. La nivelul zonei de studiu, este prevăzută delimitarea zonei R2 – zonă rezidențială multietajată și terenuri pentru dezvoltare (propus) pe suprafața de 0,7364 ha .

Funcțiunea propusă pentru terenul generator este rezidențială colectivă în subzona R2-11, cu includerea funcțiilor complementare (spații comerciale și servicii). Încadrarea în subzona R2-11 urmărește integrarea coerentă în contextul urban existent și în structura funcțională a UTR nr. 11, unde sunt prevăzute subzone rezidențiale și subzone cu funcțiuni complementare.

Prin încadrarea propusă în subzona R2-11, se aplică indicatorii urbanistici stabiliți pentru această subzonă în cadrul documentației PUZ: pentru R2 - POT - 50 % max. CUT \approx până la 3-5 max., regim de înălțime până la 16 nivele, asigurarea cu parcări subterane 100%, cota spații înverzite minim 15%. Pentru terenul generator, indicii tehnico-economici și urbanistici sunt prezentați distinct în documentație, inclusiv regimul de înălțime propus 2S+P+9E.

La nivelul zonei de studiu, este prevăzută delimitarea zonei R2 – zonă rezidențială multietajată și terenuri pentru dezvoltare (propus) pe suprafața de 0,7364 ha.

3. REGLEMENTĂRI. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Propuneri de dezvoltare – soluții urbanistice și indici urbanistici

INDICI TEHNICO-ECONOMICI ȘI URBANISTICI

pentru terenul generator al PUZ

Suprafața terenului – 0,7364 ha

Suprafața construită la sol – 2340 m²

Suprafața desfășurată totală – 23 400 m²

Spații comerciale și servicii – 800 m²

Fond locativ – 15 579 m²

Număr de apartamente – 244 unități

Suprafață medie apartament – 63,85 m²
Populație prognozată – 778 locuitori
Coeficient ocupare – 3,2 loc/apartament
Parcări subterane – 223 locuri
Parcări la sol – 22 locuri
Spații verzi – min. 15 %
Densitate populație – ≈1056 loc/ha

Subzona funcțională: R2

POT propus – 31,75 % (≤ 50 % admis)

CUT propus – 3,18 (≤ 5 admis)

Regim de înălțime – 2S+P+9E (5–16 admis)

Densitatea populației rezultată pentru terenul generator al Planului Urbanistic Zonal este determinată de indicatorii urbanistici propuși și de tipologia locuirii colective multietajate. Pentru suprafața terenului de 0,7364 ha și populația prognozată de 778 locuitori, densitatea rezultată este de aproximativ 1056 locuitori/ha.

Valoarea densității propuse se explică prin localizarea amplasamentului în zona urbană consolidată a municipiului Ungheni, într-un sector caracterizat prin concentrarea instituțiilor publice, a dotărilor sportive și administrative, precum și prin accesul direct la rețeaua stradală principală și la infrastructura tehnico-edilitară existentă. În aceste condiții, dezvoltarea unei structuri urbane cu densitate mai ridicată este specifică procesului de densificare controlată a zonelor centrale ale localităților urbane, practică utilizată pentru valorificarea eficientă a terenurilor intravilane și pentru limitarea extinderii urbane asupra terenurilor periferice. Soluția urbanistică propusă utilizează principiile dezvoltării compacte, prin realizarea unui ansamblu locativ colectiv cu regim de înălțime 2S+P+9E, ceea ce permite organizarea volumetrică pe verticală și menținerea unei ocupări moderate a terenului (POT propus – 31,75%). Această configurație urbanistică asigură utilizarea eficientă a terenului disponibil, menținând în același timp suprafețe libere pentru circulații, amenajări și spații verzi. Suprafața construită la sol de 2340 m² reprezintă aproximativ o treime din suprafața terenului, iar restul suprafeței este destinat circulațiilor, spațiilor verzi și amenajărilor urbane. Suprafața desfășurată totală a ansamblului este de aproximativ 23 400 m², din care 15 579 m² reprezintă fond locativ, iar aproximativ 800 m² sunt destinați funcțiunilor comerciale și de

servicii la parter, contribuind la dezvoltarea serviciilor de proximitate pentru populația rezidentă. Un element important al soluției urbanistice îl reprezintă organizarea parcajelor în două niveluri subterane, cu o suprafață totală de aproximativ 4680 m², care asigură 223 locuri de parcare, completate de 22 locuri la nivelul terenului. Amplasarea majorității locurilor de parcare în subteran permite reducerea ocupării terenului cu funcțiuni auto și crearea unor suprafețe suplimentare pentru spații verzi și zone de recreere. În același timp, structura funcțională propusă contribuie la crearea unui front urban activ, prin integrarea funcțiilor comerciale și de servicii la nivelul parterului, ceea ce favorizează dezvoltarea activităților urbane de proximitate și reduce necesitatea deplasărilor zilnice către alte zone ale orașului. Analiza datelor statistice privind fondul locativ al municipiului Ungheni indică o creștere constantă a suprafeței fondului locativ urban, care a ajuns la 890 112 m² în anul 2024, conform Băncii de date statistice a Biroului Național de Statistică – indicatorul „Fondul locativ (suprafața totală) la sfârșitul anului pe localități”.

Totodată, în municipiul Ungheni sunt înregistrate 7 829 apartamente în blocuri locative, conform Băncii de date statistice a Biroului Național de Statistică – indicatorul „Fondul locativ (unități) pe localități și tipuri de locuințe”, ceea ce confirmă rolul locuirii colective în structura fondului locativ urban. În acest context, dezvoltarea propusă contribuie la completarea fondului locativ al municipiului, la valorificarea infrastructurii urbane existente și la consolidarea zonei centrale a orașului prin introducerea unei structuri urbane compacte, cu funcțiuni mixte și servicii de proximitate.

Prin urmare, densitatea rezultată este consecința organizării volumetrice a ansamblului, a amplasării acestuia în structura urbană existentă și a utilizării eficiente a terenurilor intravilane, reprezentând o soluție de densificare controlată a zonei urbane centrale, în concordanță cu principiile dezvoltării urbane durabile și cu necesitatea optimizării utilizării terenurilor din intravilanul municipiului Ungheni. Conform structurii populației bazate pe setul de date statistice „Populația cu reședința obișnuită pe regiuni, raioane, grupe de vârstă, medii și sexe, la începutul anului, 2014–2025” din Banca de date statistice a Biroului Național de Statistică al Republicii Moldova, populația urbană a raionului Ungheni la începutul anului 2024 este de 26 158 locuitori, iar distribuția populației pe grupe de vârstă este următoarea:

- 3–6 ani (educație timpurie) – 4,5%;
- 7–10 ani (școală primară) – 5,1%;
- 11–15 ani (gimnaziu) – 6,5%;
- 15–18 ani (liceu și colegiu) – 3,4%.

Aplicând aceste ponderi la populația prognozată a ansamblului locativ și ținând cont de mobilitatea populației urbane și de gradul real de utilizare a infrastructurii educaționale la nivel de cartier, rezultă următoarele estimări privind necesarul de locuri în instituțiile educaționale:

– Necesitatea de locuri în grădiniță este estimată la aproximativ 28 locuri, valoare determinată prin aplicarea unui coeficient de utilizare a dotărilor locale, în conformitate cu prevederile NCM B.01.05:2019 privind echiparea teritorială;

– Necesarul de locuri în învățământul primar și gimnazial este estimat la aproximativ 80 locuri, cu un grad de acoperire considerat integral, instituțiile de învățământ deserving zone urbane extinse și nu doar perimetrul ansamblului locativ.

3.2 Propuneri de modificare a reglementărilor urbanistice (UTR 11: V1 → R2)

Se propune aplicarea următoarelor Coduri de reglementare urbanistici:

P - 11 - Subzona centrală, teritoriu cu obiective de utilitate publică și alte funcțiuni complementare.

V1 - 11 - Subzona utilitate cotidiană.

TDS -11 - Subzona cu destinație specială.

T - 11 - Subzona căi de comunicații și transport și edificii aferente.

Se propunere spre adăugare in zona studiată PUZ a subzonei:

R2 - 11 - Subzona locuirii cu blocuri multietajate cu apartamente colective și alte funcțiuni complementare.

În vederea reglementării funcționale și urbanistice a terenului 9201104.830 identificat prin Decizia nr 4/14, în concordanță cu situația reală din teren, cu documentele cadastrale și cu tendințele de dezvoltare ale municipiului, se propune conversia funcțiunii actuale codificata din subzona V1 – subzona de utilitate cotidiană în subzona R2 – subzona locuințelor cu blocuri multietajate și funcțiuni complementare. Această opțiune reprezintă răspunsul urbanistic adecvat la constatările analizei: activează un teren cu potențial neconsumat, valorifică frontul stradal, îmbunătățește imaginea urbană, mediază relația locuire–economie prin soluții de tranziție și creează premise pentru o dezvoltare coerentă, compatibilă și etapizabilă în perimetrul studiat.

3.3 Modernizarea circulației de transport

Zona de studiu este deservită de rețeaua stradală existentă a municipiului Ungheni, delimitarea și accesul realizându-se din str. Romană, str. Decebal și str. Alexandru Boico, încadrate în categoria străzilor principale, iar str. Vasile Lupu,

încadrată ca stradă locală, asigură conexiunile secundare în raport cu fronturile construite din vecinătate (conform planșei PUZ 12).

Parametrii geometrici ai acestor artere (lățimea părții carosabile, numărul de benzi, linia roșie și trotuarele) permit preluarea fluxurilor de circulație generate de funcțiunile existente și propuse, asigurând conectivitatea zonei studiate cu rețeaua principală de circulații a municipiului.

Prin soluția urbanistică propusă se urmărește organizarea acceselor către terenul generator al PUZ (nr. cadastral 9201104.830) exclusiv din str. Alexandru Boico, evitând multiplicarea acceselor din celelalte artere limitrofe. Această soluție permite gestionarea controlată a fluxurilor auto și menținerea unui front stradal coerent.

Accesul către ansamblul locativ propus se realizează prin două accese distincte din str. Alexandru Boico: un acces auto la nivelul terenului, destinat circulațiilor interne, accesului rezidenților, aprovizionării și intervențiilor; un acces separat către parcare subterană, realizat prin rampă de acces amplasată pe latura terenului orientată către str. Alexandru Boico, care asigură intrarea în parcajul subteran organizat pe două niveluri. Separarea accesului către parcajul subteran de circulația la nivelul terenului contribuie la reducerea conflictelor dintre fluxurile auto și cele pietonale și permite organizarea mai eficientă a spațiilor exterioare ale ansamblului.

Circulațiile interioare vor fi organizate astfel încât să asigure deservirea funcțiunilor rezidențiale și a spațiilor comerciale și de servicii amplasate la parter, precum și accesul autospecialelor de intervenție. Dimensiunile exacte ale carosabilului interior, soluțiile de manevrare și eventualele platforme de întoarcere vor fi stabilite la etapa următoare de proiectare (PE/DT), în corelare cu soluția arhitecturală și cu cerințele de siguranță rutieră.

Circulațiile pietonale se vor integra în sistemul trotuarelor existente pe străzile limitrofe și vor asigura legături directe către intrările principale ale clădirii și către spațiile comerciale și de servicii propuse la parter. Traversările pietonale și zonele de conflict cu circulația auto vor fi amenajate cu marcaje și semnalizare corespunzătoare, conform normativelor în vigoare.

Prin soluția propusă se asigură integrarea funcțională a ansamblului locativ în rețeaua de circulații a municipiului Ungheni și utilizarea eficientă a infrastructurii rutiere existente.

3.4 Infrastructura tehnico-edilitară:

Analiza rețelelor tehnico-edilitare existente și avizele de racordare emise de operatorii serviciilor publice confirmă posibilitatea racordării obiectivului propus

la infrastructura edilitară existentă din zona studiată, fără a genera disfuncționalități în sistemele urbane de utilități. Rețelele de alimentare cu apă și canalizare, gazele naturale și alimentarea cu energie electrică pot asigura deservirea ansamblului locativ propus, în condițiile respectării parametrilor tehnici și a soluțiilor de racordare stabilite prin avizele tehnice și prin proiectele de specialitate elaborate la etapa ulterioară de proiectare (PE/DT). Prin urmare, echiparea tehnico-edilitară existentă în zona amplasamentului permite realizarea investiției propuse și integrarea acesteia în sistemul urban al municipiului Ungheni, contribuind la valorificarea infrastructurii existente și la dezvoltarea coerentă a teritoriului intravilan.

3.4.1 Rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră și pluvială;

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va realiza prin racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă existentă pe str. Alexandru Boico, conform avizului de branșare emis de operatorul serviciului public „Apă-Canal Ungheni” S.R.L.

Punctul de branșare este prevăzut în apeductul existent cu diametrul D 400 mm, material PE, amplasat pe str. Alexandru Boico. Branșarea la rețeaua publică se va realiza prin intermediul unui teu din fontă 400×100 mm, cu instalarea armăturilor de închidere și deschidere în căminul de branșare, conform proiectului coordonat cu operatorul rețelei.

În punctul de branșare se prevede construcția unui cămin din beton armat, cu parametrii aproximativi $D = 1,50$ m și $H = 2,00$ m, în care vor fi amplasate armăturile și echipamentele necesare exploatarea rețelei. Presiunea în punctul de branșare este indicată în aviz la 0,3 MPa.

Având în vedere regimul de înălțime al clădirii propuse (bloc locativ multietajat), în proiect se prevede instalarea unei stații de ridicare a presiunii apei pentru etajele superioare, precum și montarea contorizării generale și individuale pentru fiecare apartament și pentru spațiile comerciale, conform cerințelor operatorului serviciului public.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordarea la rețeaua publică de canalizare existentă, prin intermediul căminului de canalizare amplasat pe str. Alexandru cel Bun, pe conducta existentă cu diametrul D 160 mm, situată în apropierea limitei de proprietate. Rețeaua interioară de canalizare menajeră va fi realizată din conducte PVC cu diametrul minim $D \geq 160$ mm, conform avizului de racordare emis de operatorul rețelei.

În cadrul proiectului se prevede separarea sistemelor de canalizare menajeră și pluvială, conform cerințelor tehnice ale operatorului rețelei.

Apele pluviale provenite de pe suprafețele construite și amenajate ale terenului vor fi colectate prin sistemul de canalizare pluvială al ansamblului și evacuate în condiții controlate, în conformitate cu soluția tehnică stabilită la etapa ulterioară de proiectare și cu condițiile tehnice emise de operatorul serviciilor edilitare.

Parametrii tehnici finali ai rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, traseele exacte ale conductelor, precum și soluțiile constructive vor fi stabilite la etapa următoare de proiectare (PE/DT), în baza proiectului coordonat cu operatorul serviciilor publice „Apă-Canal Ungheni” S.R.L.

3.4.2 Alimentarea cu gaze naturale;

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului propus se va realiza prin racordarea la rețeaua publică de gaze naturale existentă, administrată de S.R.L. „Ungheni-gaz”, conform avizului de racordare emis pentru obiectivul , amplasat în mun. Ungheni, str. Romană nr. 35, nr. cadastral 9201104.830.

Racordarea se va efectua în gazoductul existent subteran de presiune medie, din conductă PE, punctul exact de racordare urmând a fi stabilit în teren în prezența reprezentantului operatorului de rețea.

Parametrii rețelei de gaze naturale în punctul de racordare sunt:

presiunea minimă: 0,1 MPa;

presiunea maximă: 0,25 MPa;

diametrul conductei: $D = 160$ mm.

Conform calculelor tehnice efectuate pe baza caracteristicilor echipamentelor de utilizare a gazelor naturale, debitul solicitat pentru obiectiv este de aproximativ 900 m³/h, valoare care asigură alimentarea cu gaze naturale a tuturor consumatorilor prevăzuți în cadrul ansamblului locativ.

Calculul estimativ al consumului de gaze pentru clădirea cu 244 apartamente și spații comerciale indică un consum total de aproximativ 668,7 m³/h, distribuit între echipamentele de gătit, sistemele individuale de încălzire și consumatorii comerciali.

Documentația tehnică pentru instalațiile de utilizare a gazelor naturale urmează să fie elaborată de către persoane juridice autorizate în domeniu, în conformitate cu legislația și normativele în vigoare ale Republicii Moldova, iar proiectul tehnic va fi coordonat cu operatorul rețelei S.R.L. „Ungheni-gaz”.

Instalațiile de reglare și măsurare a gazelor naturale, precum și echipamentele de contorizare, vor fi amplasate și dimensionate conform proiectului coordonat și

condițiilor tehnice emise de operatorul rețelei de gaze naturale. Execuția lucrărilor de construcție-montaj va fi realizată de către operatori autorizați, cu respectarea cerințelor tehnice și de siguranță stabilite prin avizul de racordare.

Parametrii finali ai instalațiilor de utilizare, traseele conductelor și soluțiile constructive vor fi definitivate la etapa următoare de proiectare (PE/DT), pe baza proiectului coordonat cu operatorul rețelei și a condițiilor tehnice de racordare.

3.4.3 Alimentarea cu energie electrică (medie și joasă tensiune).

Alimentarea cu energie electrică a ansamblului locativ propus se va realiza prin racordarea la rețeaua publică de distribuție a energiei electrice existentă în zona de studiu, administrată de operatorul sistemului de distribuție din municipiul Ungheni.

Determinarea necesarului de putere electrică pentru obiectiv a fost realizată în baza calculului sarcinilor electrice pentru blocul locativ cu 244 apartamente și spații comerciale, situat în mun. Ungheni, str. Romană nr. 35, nr. cadastral 9201104.830. Calculul a fost efectuat conform prevederilor normativului NCM G.01.02-2025 „Proiectarea și montarea instalațiilor electrice ale clădirilor de locuit și publice”.

Conform tabelului de calcul al sarcinilor electrice, puterea electrică instalată estimată pentru obiectiv este de aproximativ 741 kW, fiind determinată pe baza următoarelor categorii de consumatori:

apartamente (244 unități) – aproximativ 296 kW, calculul incluzând un coeficient suplimentar pentru utilizarea aparatelor de climatizare;

ascensoare (4 unități) – aproximativ 25 kW;

spații comerciale – aproximativ 375 kW, raportat la suprafața totală a acestora;

parcarea auto – aproximativ 40 kW;

iluminat exterior – aproximativ 5 kW.

În conformitate cu rezultatele calculului, consumatorul este încadrat în categoria a II-a de fiabilitate a alimentării cu energie electrică, conform normativului NCM G.01.02-2025. Soluția tehnică de racordare la rețeaua de distribuție, amplasarea punctului de racordare, schema de alimentare (medie și joasă tensiune), precum și eventualele lucrări de modernizare sau extindere a rețelelor existente vor fi stabilite la etapa următoare de proiectare (PE/DT), în baza condițiilor tehnice emise de operatorul sistemului de distribuție a energiei electrice.

Traseele rețelelor electrice, amplasarea punctului de transformare și distribuția instalațiilor electrice interioare vor fi proiectate astfel încât să asigure alimentarea sigură și continuă a tuturor consumatorilor ansamblului locativ, inclusiv a echipamentelor tehnice, a parcajelor subterane și a spațiilor comerciale.

4. ANEXE